

关于深圳证券交易所《关于对北清环能集团股份有限公司的
重组问询函》资产评估相关问题回复的核查意见

深圳证券交易所公司管理部：

根据贵所 2020 年 10 月 28 日下发的《关于对北清环能集团股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函〔2020〕第 12 号）的要求，北京国融兴华资产评估有限责任公司评估项目组对贵所反馈意见答复进行了认真的研究、分析和核查，并出具了本核查意见，现将具体情况汇报如下：

问题 4：重组报告书披露，标的公司最近两年一期归属于母公司股东的净利润分别为 4,734.36 万元、3,032.97 万元和 1,651.22 万元，与公司前期披露的重组预案差异较大。请你公司：

（1）说明重组报告中披露的标的公司经审计归属于母公司股东的净利润和重组预案中披露的未经审计数存在较大差异的原因、主要调整项目及调整情况；

（2）说明标的公司归母净利润呈下滑趋势的原因，是否影响本次交易的评估价值及其依据。

请独立财务顾问对问题（1）、评估师对问题（2）、会计师对问题（1）（2）进行核查并发表明确意见。

回复：

一、标的公司归母净利润呈下滑趋势的原因，是否影响本次交易的评估价值及其依据

（一）标的公司归母净利润呈下滑趋势的原因

2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，标的公司分别实现营业收入 23,749.86 万元、25,596.24 万元及 14,603.54 万元；实现归属于母公司股东净利润 4,734.26 万元、3,032.97 万元及 1,651.22 万元，整体呈下降趋势，主要系标的公司基于谨慎性原则对报告期各期末对交易对方润华国泰、昊天泰瑞的关联方及合作方的其

他应收款计提坏账准备所致。具体如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
归属于母公司股东净利润①	1,651.22	3,032.97	4,734.26
其他应收款计提坏账②	2,018.96	3,029.44	-304.01
归属于母公司股东净利润 (假设剔除其他应收款计提坏账准备的影响) (①+②)	3,670.18	6,062.41	4,430.25

注：标的公司参照上市公司的预期信用政策对该等其他应收款计提坏账准备，具体计提比例为：账龄 1 年以内计提 5%，账龄 1-2 年计提 10%，账龄 2-3 年计提 35%，账龄 3 年以上计提 100%。

报告期各期末，交易对方润华国泰、昊天泰瑞的关联方及合作方均存在对标的公司及其全资子公司新城国泰的借款本金及利息（在其他应收款科目中进行核算），截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末的该等借款及利息的余额及账面金额情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
余额	15,021.28	17,661.19	14,907.28
账面金额	7,324.33	11,990.34	12,234.68

截至 2020 年 6 月末，该等其他应收款的余额合计为 15,021.28 万元，其中借款本金 11,721.15 万元，借款利息 3,300.13 万元。本次交易中，截至 2020 年 6 月末的该等其他应收款（借款本金及利息）将作为北清热力向交易对方支付交易对价的一部分，最终由北清热力承接并由上市公司提供连带责任保证。因此，上述测算考虑了剔除该等其他应收款计提坏账准备之影响的情形。

综上所述，报告期内标的公司归母净利润整体呈现下降趋势系受其他应收款计提坏账准备所致。剔除该等因素影响后，标的公司归母净利润呈增长趋势，与预测期业绩增长趋势相符，具备持续盈利能力。

（二）是否影响本次交易的评估价值及其依据

由上述分析可知，报告期内标的公司经审计的归母净利润呈下滑趋势，主要原因系标的公司针对交易对方关联方及合作方的其他应收款计提坏账准备所致，标的公司盈利能力主要受其实际供热面积、产能利用率影响，并且随着预测期标的公司供热面积的不断增加，单位成本下降，其盈利能力也将不断提高。根据交易各方签署的交易协议，该等其他应收款（借款本金及利息）将作为北清热力向交易对方支付交易对价的一部分，最终由北清热力承接并由上市公司提供连带责任保证。

上述款项为非经营性借款及利息，已作为溢余资产考虑，且基于本次交易方案，标的公司认定其他应收款的回收风险较小风险损失为0，评估师经核实确认评估风险损失为0具有合理性，报告期内标的公司经审计归母净利润呈下降趋势不会对标的公司的评估价值产生影响。

二、评估机构核查意见

经核查，评估师认为：报告期内标的公司经审计的归母净利润呈下滑趋势，主要原因系标的公司针对交易对方关联方及合作方的其他应收款计提坏账准备所致，上述款项为非经营性借款及应收利息已作为溢余资产考虑，且基于本次交易方案，标的公司认定其他应收款的回收风险较小风险损失为0，评估师经核实确认评估风险损失为0具有合理性，因此报告期内标的公司经审计归母净利润呈下滑趋势不会对标的公司的评估价值产生影响。

问题5：对标的公司供热面积和供热收入的预测部分显示，标的公司现有供暖面积为624.05万平方米，根据现有在建项目、已立项待建项目、已竣工尚未投入使用项目，预计至2024年总供热面积将达到1,207.05万平方米并保持稳定。重组报告书披露，标的公司最近三个供暖季总供热面积仅由586.01万平方米增长至624.05万平方米，且归属于母公司股东的净利润呈下滑趋势。请你公司：

（1）说明预测供热面积快速增长的原因及依据；

（2）说明供热面积和相关收入的实际增长与预测值存在差异的情况下，对标的公司未来净现金流量和评估价值的影响，并提供敏感性分析；

(3) 说明交易方案中未约定业绩承诺及标的公司盈利不及预期的业绩补偿等对赌条款的原因。

请独立财务顾问对问题(1)(3)、评估师对问题(1)(2)进行核查并发表明确意见。

回复:

一、预测供热面积快速增长的原因及合理性

1) 北京城市副中心的相关规划《北京城市总体规划(2016年-2035年)》于2017年9月29日发布、《北京市“十三五”时期能源发展规划》于2017年6月23日发布;经过后续的规划建设于2018年6月公布的《北京城市副中心控制性详细规划》(2016-2035)草案中进一步明确了副中心的功能定位以及各体系的建设规划,但副中心的各街区及组团的详规仍在编制中,未完成编制公布;《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016年—2035年)》于2018年12月27日得到批复并开始实施。随着副中心详规编制及批复完成,副中心内项目增长速度提升,因此预测期增长面积较过去几年的增长面积快。

2) 标的公司主要从事北京城市副中心(原通州新城)的城市供热业务,具体包括集中供热项目和燃气供热项目,其集中供热项目均位于上述规划区域。截至评估基准日,标的公司总供热面积达624.05万平米,其中集中供热面积为579.06万平米,占比为92.79%。

预测期内,标的公司预计至2024年总供热面积将达到1,207.05万平米,主要系集中供热面积增长所致,预计至2024年标的公司集中供热面积将达到1,092.06万平米,占比为90.47%。

标的公司集中供热面积的预测主要根据区域内集中供热项目的规划供热面积及建设进度,并考虑一定折损风险确定,具体预测如下:

单位: 万平米

项目	2020年 7-12月	2021年	2022年	2023年	2024年
预测集中供热面积	645.06	762.06	811.56	934.06	1,092.06

预测新增的集中供热面积①	66.00	117.00	49.50	122.50	158.00
预测的集中供热面积增长率	11.40%	18.14%	6.50%	15.09%	16.92%
实际规划建设供热面积②	66.00	117.00	55.00	175.00	316.00
预测确认的实现比例③=①/②	100.00%	100.00%	90.00%	70.00%	50.00%

由上表可知,评估预测中新增集中供热面积主要根据供热项目的实际规划供热面积及建设进度确定,并考虑一定折损风险。其中,2022年度至2024年度评估确认的新增供热面积占集中供热项目规划新增面积的比例分别为90%、70%、50%,预测较为谨慎。本次评估依据的集中供热项目的建设进度情况具体如下:

单位:万平方米

序号	集中供热项目	规划供热面积	首期供暖季	项目进度
1	杨坨南安置房	47.00	2020年至 2021年	合同签署中,交房中
2	召里安置房	11.00		合同已签署,已交房
3	孙各庄安置房一期	8.00		合同已签署,已交房
合计		66.00		-
1	武夷南区一期商品房	6.00	2021年至 2022年	合同已签署,正在进行内部装修
2	孙各庄安置房二期	14.00		合同已签署,主体已封顶
3	御景湾北区	10.00		合同已签署,主体已封顶
4	京贸五期	5.00		合同已签署,建设中
5	京贸四期	4.00		合同已签署,已完工
6	小潞邑村民自住楼	30.00		合同洽谈中,主体已完工
7	苏坨村民自住楼	10.00		合同洽谈中,主体已完工
8	丁各庄公租房	25.00		合同尚未签署,建设中
9	宋庄铸造厂老年公寓	13.00		合同洽谈中,主体已完工
合计		117.00		-
1	通房开安置房	9.00	2022年至 2023	合同尚未签署,建设中
2	首开-新奥安置房	9.00		合同尚未签署,建设中
3	一万套保障房一期	20.00		合同尚未签署,建设中
4	武夷南区二期	17.00		合同已签署,建设中
合计		55.00		-

1	北京二中改扩建	4.00	2023 年至 2024 年	合同尚未签署, 已取得建设用地规划许可
2	御景湾南区	33.00		合同洽谈中, 待开工
3	运通仁和二期	15.00		合同尚未签署, 土地挂牌结束
4	静水园二期	7.00		合同已签署, 待开工
5	珠江国际城一区西	5.00		合同尚未签署, 预计 2021 年开工
6	一万套保障房二期	40.00		合同尚未签署, 建设中
7	区少年宫、档案馆	6.00		合同尚未签署, 建设手续办理中
8	左岸欣园	25.00		合同尚未签署, 建设手续办理中
9	人民大学通州校区	40.00		合同尚未签署, 建设中
合计		175.00		-
1	新城基业安置房	20.00	2024 年至 2025 年	合同尚未签署, 待开工
2	安贞医院	37.00		合同尚未签署, 已报装
3	首都儿研所	24.00		合同尚未签署, 供热方案已确定
4	文化小镇	15.00		合同尚未签署, 建设手续办理中
5	人大附中改扩建	4.00		合同尚未签署, 已规划
6	友谊医院二期	11.00		合同尚未签署, 建设手续办理中
7	宋庄铸造厂南地块	15.00		合同尚未签署, 已取得土地使用权
8	清华大学金融学院	20.00		合同尚未签署, 待开工
9	一万套保障房三期	40.00		合同尚未签署, 建设中
10	金城浩业	60.00		已签署框架协议, 待开工
11	枫露皇苑四期	40.00		合同尚未签署, 待开工
12	武夷南区三期	30.00		合同已签署, 待开工
合计		316.00		-

注: 集中供热项目用热单位一般于项目完工前与标的公司签署供热管网接入协议, 待项目正式投入使用后由标的公司正式供热, 并向标的公司支付供热费用。

二、如供热面积和相关收入的实际增长与预测值存在差异的情况下, 对标的公司未来净现金流量和评估价值的影响, 并提供敏感性分析

标的公司未来收入与预测值存在 $\pm 5\%$, $\pm 10\%$ 差异的情况下, 标的公司的净

现金流量情况具体如下：

单位：万元

变化率	年度	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
0%	业务收入	12,327.54	32,641.75	34,768.11	39,869.34	46,467.26	45,007.30
	净利润	2,309.34	6,235.02	6,600.58	6,724.50	8,320.70	7,813.07
	净现金流量	571.42	7,599.31	5,896.05	8,613.75	11,289.59	7,801.19
	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	业务收入	44,767.89	44,719.74	44,719.74	44,608.74	44,430.37	44,132.13
	净利润	6,921.09	6,442.65	6,393.11	6,265.80	6,088.78	5,823.22
	净现金流量	8,090.42	7,848.10	8,061.40	8,052.86	8,059.37	8,101.21
	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 1-8 月
	业务收入	44,011.00	43,642.71	43,208.70	43,208.70	43,208.70	26,715.48
	净利润	5,695.46	5,379.58	5,016.38	4,978.59	4,945.88	1,878.57
	净现金流量	7,522.87	8,152.75	8,228.94	8,159.42	8,119.69	2,826.67
	变化率	年度	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
10%	业务收入	12,487.31	33,347.07	35,733.98	41,414.79	48,652.76	47,192.79
	净利润	2,395.95	6,428.13	6,855.90	7,131.27	8,907.19	8,396.64
	净现金流量	707.28	7,894.38	6,114.39	9,196.78	12,146.58	8,301.77
	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	业务收入	46,953.38	46,905.23	46,905.23	46,794.23	46,599.66	46,271.60
	净利润	7,501.73	7,020.36	6,967.89	6,837.65	6,645.62	6,354.98
	净现金流量	8,588.07	8,342.82	8,553.19	8,541.73	8,550.64	8,598.26
	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 1-8 月
	业务收入	46,138.36	45,733.24	45,255.83	45,255.83	45,255.83	27,977.54
	净利润	6,215.47	5,869.48	5,471.43	5,431.34	5,396.32	2,140.68
	净现金流量	8,019.00	8,657.45	8,742.73	8,667.73	8,625.69	2,915.52
	变化率	年度	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
5%	业务收入	12,407.43	32,994.41	35,251.04	40,642.07	47,560.01	46,100.04

	净利润	2,352.64	6,331.58	6,728.24	6,927.88	8,613.94	8,104.86
	净现金流量	639.35	7,746.84	6,005.22	8,905.26	11,718.09	8,051.48
	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	业务收入	45,860.64	45,812.48	45,812.48	45,701.48	45,515.02	45,201.86
	净利润	7,211.41	6,731.51	6,680.50	6,551.72	6,367.20	6,089.10
	净现金流量	8,339.24	8,095.46	8,307.30	8,297.30	8,305.01	8,349.73
	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 1-8 月
	业务收入	45,074.68	44,687.97	44,232.26	44,232.26	44,232.26	27,346.51
	净利润	5,955.46	5,624.53	5,243.91	5,204.97	5,171.11	2,009.63
	净现金流量	7,770.93	8,405.11	8,485.84	8,413.58	8,372.69	2,871.10
变化率	年度	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	业务收入	12,247.66	32,289.09	34,285.17	39,096.62	45,374.52	43,914.55
	净利润	2,266.03	6,138.47	6,472.92	6,521.11	8,027.45	7,521.29
	净现金流量	503.49	7,451.77	5,786.88	8,322.23	10,861.10	7,550.89
	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
-5%	业务收入	43,675.15	43,626.99	43,626.99	43,515.99	43,345.72	43,062.39
	净利润	6,630.77	6,153.80	6,105.72	5,979.87	5,810.35	5,557.33
	净现金流量	7,841.59	7,600.73	7,815.50	7,808.43	7,813.73	7,852.68
	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 1-8 月
	业务收入	42,947.32	42,597.44	42,185.13	42,185.13	42,185.13	26,084.45
	净利润	5,435.44	5,134.62	4,788.85	4,752.21	4,720.66	1,747.50
	净现金流量	7,274.80	7,900.40	7,972.04	7,905.26	7,866.68	2,782.24
变化率	年度	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	业务收入	12,167.78	31,936.43	33,802.23	38,323.89	44,281.77	42,821.81
	净利润	2,222.73	6,041.91	6,345.26	6,317.72	7,734.20	7,229.51
	净现金流量	435.55	7,304.24	5,677.71	8,030.71	10,432.60	7,300.60
-10%	年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	业务收入	42,582.40	42,534.25	42,534.25	42,423.25	42,261.07	41,992.66
	净利润	6,340.45	5,864.94	5,818.33	5,693.94	5,531.92	5,291.44

净现金流量	7,592.76	7,353.37	7,569.59	7,563.99	7,568.09	7,604.16
年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 1-8 月
业务收入	41,883.64	41,552.18	41,161.57	41,161.57	41,161.57	25,453.42
净利润	5,175.43	4,889.67	4,561.32	4,525.83	4,495.43	1,616.43
净现金流量	7,026.73	7,648.04	7,715.14	7,651.10	7,613.67	2,737.81

根据上表，标的公司未来的实际收入与预测值存在 $\pm 5\%$ ， $\pm 10\%$ 差异的情况下对评估值的影响如下：

单位：万元

不确定因素	变化率	评估值	估值变动率
标的公司营业收入	10.00%	76,700.00	5.44%
	5.00%	74,720.00	2.72%
	0.00%	72,740.00	0.00%
	-5.00%	70,760.00	-2.72%
	-10.00%	68,780.00	-5.44%

三、评估机构核查意见

经核查，评估师认为：随着副中心详规编制及批复完成，副中心内项目增长速度提升，因此预测期增长面积较过去几年的增长面积快；且报告期内标的公司预测供热面积的增加主要根据供热项目的规划供热面积及建设进度确定，预测期内已经考虑了一定的折损风险，预测较为谨慎合理。

问题 10：重组报告书显示，2007 年 8 月，北京市通州区人民政府授权通州区市政管理委员会与标的公司签署了《供热经营框架协议》，由标的公司利用三河热电厂热电联产热源向北京城市副中心（原通州新城）部分区域供热并负责供热设施的建设、运营、维护工作，该供热经营有效期限为三十年。请你公司：

（1）说明上述《供热经营框架协议》是否涉及特许经营权，是否具有排他性，对评估假设和评估价值的影响；

（2）说明标的公司特许经营权的取得成本和保有成本是否能够可靠计量及其依据，如能够可靠计量，请进一步说明该特许经营权未被确认为无形资产、未

计提无形资产摊销费用的原因及合理性；

(3) 说明上述特许经营权未计提摊销费用对标的公司评估价值的影响。

请独立财务顾问对问题(1)、会计师对问题(2)、评估师就问题(1)(3)进行核查并发表明确意见。

回复：

一、上述《供热经营框架协议》是否涉及特许经营权，是否具有排他性，对评估假设和评估价值的影响

《供热经营框架协议》签署前，新城热力就特许经营权的授予等相关事宜向主管部门进行了请示，2006年10月13日，北京市通州区市政管理委员会就相关问题召开了会议并形成《北京市通州区市政管理委员会文件-关于北京京工热电厂煤改气等问题的会议纪要》(通市政文(2006)179号)，“三、关于新城热力公司申请供热特许经营问题：(一)由于北京市颁布实施的《北京市城市基础设施特许经营条例》中，没有出台就供热方面特许经营的实施办法，因此，暂时无法与新城热力有限公司签订特许经营合同；(二)为保障投资者的相关权益，建议区政府与北京新城热力公司签订区域供热协议；(三)新城热力公司要抓紧制定集中供热区域内的实施方案，并根据《通州新城供热专项规划》划定的三河电厂热电联产的供热范围，将实施方案纳入通州区发展的控制性详细规划，以控规为指导，确保在此区域内不再审批其他供热方式。”

2007年8月，北京市通州区人民政府市政管理委员会与标的公司签署《供热经营框架协议》，该协议未约定标的公司在上述区域内拥有供热业务的排他权，但是由于供热管网投资额较大，不宜重复铺设等特点，标的公司在上述区域内的供热业务具有一定自然垄断属性。

根据《北京市供热采暖管理办法》《关于对全市供热单位实行备案登记制度的通知》(京政容发(2010)37号)的相关规定，北京市对其行政区域内依靠稳定热源，通过管道系统有偿为采暖用户提供采暖用热以及相关服务的供热单位实行备案登记制。同时，根据《北京市供热采暖管理办法》第八条规定，本市应当优化配置热源设施，在城市管网、区域锅炉供热管网供热能力范围内，不再新建

热源设施；既有分散热源设施，应当按照合理配置的原则，逐步纳入城市管网、区域锅炉供热管网，应用新能源、新技术的除外。供热单位有条件供热的，应当向接入其管网的用户提供普遍服务。

综上，根据北京市现行有效的相关法律法规及政策依据，北京市对供热单位提供的供热服务实行备案登记制，《供热经营框架协议》不涉及特许经营权，与本次评估假设一致，对于本次评估及交易作价不存在影响。

二、上述特许经营权未计提摊销费用对标的公司评估价值的影响

由于标的公司的供热业务不构成特许经营权，标的公司取得供热运营权尚未发生成本，截止报告出具日也未发生保有成本，无须确认为无形资产，也无须进行摊销，且其经营投资已经按照固定资产科目的会计政策计提折旧费用，本次评估中，已考虑上述固定资产的折旧因素，因此，上述会计处理对于标的公司评估价值不存在重大影响。

三、评估机构核查意见

经核查，评估师认为：城市供热业务不属于《北京市城市基础设施特许经营条例》规定的特许经营范围，与本次评估假设一致；标的公司取得供热运营权尚未发生成本，截止报告出具日也未发生保有成本，无须确认为无形资产，也无须进行摊销，且其主要供热管网、房屋建筑经营投资已经按照固定资产科目的会计政策计提折旧费用；本次评估中，已考虑上述固定资产的折旧因素，因此，上述事项对标的公司评估价值不存在重大影响。

问题 11：重组报告书显示，标的公司最近两年一期的非经常性损益中，计入当期损益的政府补助分别为 1,740.03 万元、1,696.09 万元和 868.82 万元，占标的公司归属于母公司股东净利润的 36.75%、55.92%和 52.62%，主要是老旧管网改造、锅炉房整合替代等相关政府补助，请你公司说明上述政府补助是否具有可持续性，标的公司的盈利能力是否较多依赖于非经常性损益及其对标的资产评估值的影响，并提供上述计入非经常性损益的政府补助对评估价值影响的敏感性分析。请独立财务顾问、评估师进行核查并发表明确意见。

回复：

一、请说明上述政府补助是否具有可持续性，标的公司的盈利能力是否较多依赖于非经常性损益及其对标的资产评估值的影响

（一）请说明上述政府补助是否具有可持续性，标的公司的盈利能力是否较多依赖于非经常性损益

2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，标的公司计入当期损益的政府补助金额分别为 1,740.03 万元、1,696.09 万元及 868.82 万元，主要系政府对标的公司以前年度从事的老旧管网改造、燃煤锅炉房整合替代项目给予的补助，不具有可持续性。报告期内，标的公司非经常性损益占归属于母公司股东净利润的比例较高，主要原因如下：

一方面，标的公司前期供热管网建设投资较大，目前供热面积仅为 706.55 万平米，产能利用率较低，进而一定程度上影响了标的公司报告期内的盈利能力。未来随着标的公司供热面积的持续增长，产能利用率将进一步提高，标的公司的盈利能力将逐步增强。

另一方面，报告期内标的公司存在金额较大的非经营性占款导致计提坏账较多，进而影响标的公司净利润。鉴于标的公司上述占款在本次交易后将得到妥善解决，若剔除上述占款计提坏账的影响，标的公司报告期内归属于母公司的净利润分别为 4,430.25 万元、6,062.41 万元和 3,670.18 万元，上述非经常性损益占比分别为 43.28%、33.97%和 30.25%，相较于剔除前占比大幅下降，且呈现逐年下降趋势。

综上所述，标的公司报告期内非经常性损益占归属于母公司净利润比重较高，主要由于标的公司供热面积相对较低，且存在较大金额的非经营性占款导致，未来随着标的公司供热面积的迅速增长，其盈利能力将逐步提高，具有较强的持续经营能力，对于政府补助等非经常性损益不存在重大依赖。

（二）上述非经常性损益对标的资产评估值的影响

截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司由老旧管网改造、锅炉房整合替代等相关政府补助类形成的递延收益共计 9,794.07 万元。本次评估根据资产使用预期时间和财务核算摊销年限，在未来预测年度分期确认收入，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年
1	老旧管网改造	315.24	630.49	630.49	630.49
2	锅炉房整合替代	292.00	584.00	584.00	584.00
3	智慧热力	10.00	20.00	20.00	20.00
4	锅炉房整合替代 建设补贴	229.05	458.10	458.10	458.10
合计		846.29	1,692.59	1,692.59	1,692.59
序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	老旧管网改造	630.49	630.49	82.00	-
2	锅炉房整合替代	584.00	542.13	-	-
3	智慧热力	20.00	-	-	-
4	锅炉房整合替代 建设补贴	458.10	458.10	458.10	6.60
合计		1,692.59	1,630.72	540.10	6.60

由于上述递延收益形成的预测收入并无现金流入，因此评估预测中已经剔除上述收入带来的现金流入影响。但由于确认上述收入导致标的公司实际支付的税金增加，因此考虑上述非经常性损益影响，标的公司净现金流入降低，其估值相应降低。若不考虑上述非经常性损益影响，标的公司无需支出相应的税金，经测算标的公司 100%评估值将增加 1,930 万元。

二、提供上述计入非经常性损益的政府补助对评估价值影响的敏感性分析

假设计入非经常性损益的政府补助发生±5%、±10%差异的变动，其对估值的影响具体如下：

计入非经常性损益的政府补助变动幅度	股权价值（万元）	估值变动率
-10%	72,940.00	0.27%
-5%	72,840.00	0.14%
0%	72,740.00	0.00%
5%	72,650.00	-0.12%
10%	72,550.00	-0.26%

注：评估值测算计入非经常性损益的政府补助发生+5%、+10%差异时，假设期后收入

对应现金流均已在基准日前流入。

三、评估机构核查意见

经核查，评估师认为：标的公司的盈利能力主要受其实际供热面积、产能利用率影响，随着标的公司供热面积的不断增加，其盈利能力将不断提高，对于政府补助等非经常性损益不存在重大依赖；已纳入评估预测的非经常性损益由于不存在现金流入，因此，对标的公司估值影响较小。

问题 12：重组报告书披露，标的公司最近两年一期账龄为 2-3 年和 3 年以上应收账款合计占比分别为 14.86%、18.81%和 30.56%，呈上升趋势。收益法评估过程中对供热收入的收缴比例参照历史四年的平均收费率进行测算，参数取值 0.98。请你公司：

（1）结合标的公司的信用政策、实际收款周期、逾期催收政策等情况，说明长账龄应收账款占比不断上升的原因及合理性；

（2）说明收益法评估时对收缴比例这一参数的取值是否充分考虑上述因素；

（3）说明标的公司采取的相关风险控制措施。

请会计师对问题（1）、评估师就问题（2）进行核查并发表明确意见。

回复：

一、收益法评估时对收缴比例这一参数的取值是否充分考虑上述因素

收益法评估时，在预测收入中考虑了供暖费的收缴比例因素，本次评估参考标的公司的信用政策、实际收款周期、逾期催收政策，对标的公司历史年度居民及非居民用户供暖季应收热费收费情况进行了统计，具体通过计算 2016-2017 年供暖季、2017-2018 年供暖季以及 2018-2019 年供暖季的收费率（截至基准日），并参考 2019-2020 年供暖季的收费情况，作为未来年度的预测期收费率。具体如下：

项目	用户类型	截至 2020 年 6 月 30 日的收费率（%）	截至 2020 年 10 月 12 日的收费率（%）
	居民用户	91.52%	97.02%

2019-2020 年 供暖季	非居民用户	89.95%	92.99%
	合计	91.03%	95.79%
2018-2019 年 供暖季	居民用户	97.96%	-
	非居民用户	97.02%	-
	合计	97.69%	-
2017-2018 年 供暖季	居民用户	98.29%	-
	非居民用户	98.03%	-
	合计	98.22%	-
2016-2017 年 供暖季	居民用户	97.67%	-
	非居民用户	99.19%	-
	合计	98.06%	-

综上所述可以看出，截至 2020 年 6 月末，2016-2017 年供暖季、2017-2018 年供暖季以及 2018-2019 年供暖季的最终收费率分别已达到 98.06%、98.22% 及 97.69%；由于受到上半年疫情影响，对标的公司催收程序产生较大影响，2019-2020 年供暖季的收费率仅达到 91.03%。随着疫情影响的减弱，截至 2020 年 10 月 12 日，2019-2020 年供暖季的收费率已经上升至 95.79%，与往年同期基本持平。因此，评估机构在收益法预测时选取的 98% 收缴率参数具有合理性。

二、标的公司采取的相关风险控制措施

标的公司针对应收供暖费回款的风险控制措施请参见本题回复之“（一）标的公司的信用政策、实际收款周期、逾期催收政策”之“3、标的公司供热费逾期催收政策”。

三、评估机构核查意见

经核查，评估师认为：收益法评估时在预测收入时考虑了供暖费的收缴比例因素，通过核实标的公司的信用政策、实际收款周期、逾期催收政策，以及标的公司历史年度居民及非居民用户供暖季应收热费和收费情况，收益法预测选取的 98% 收缴率参数具有合理性。

问题 14：重组报告书显示，标的公司高新技术企业证书分别将于 2021 年 3

月和 2021 年 9 月到期，请你公司：

（1）说明高新技术企业资质到期续期是否存在法律障碍或重大不确定性风险；

（2）说明如到期后不得续期对标的公司生产经营和净利润的影响，以及对评估价值的影响。

请律师、独立财务顾问对问题（1）、评估师就问题（2）进行核查并发表明确意见。

回复：

一、说明如到期后不得续期对标的公司生产经营和净利润的影响，以及对评估价值的影响

截至本回复出具日，新城国泰为高新技术企业，执行 15%所得税率。新城国泰的主要业务系为母公司新城热力提供技术服务，对外销售收入占比较小。报告期内，新城国泰营业收入分别为 1,144.02 万元、1,077.76 万元及 1,090.06 万元，其中向新城热力提供技术服务的收入分别为 1,002.36 万元、806.16 万元及 583.29 万元，占营业收入的比例 87.62%、74.80%及 53.51%。

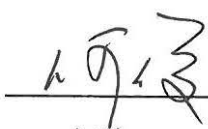
本次评估以合并口径进行收益法预测，由于评估范围内仅子公司新城国泰为高新技术企业，且新城国泰收入较少，大部分收入来源于为母公司提供技术服务，因此本次评估预测中未考虑新城国泰为高新技术企业的因素，所得税率统一按照 25%测算，因此即使新城国泰高新技术企业资质到期后不能续期，对标的公司评估值亦无影响。

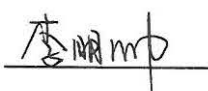
二、评估机构核查意见

经核查，评估师认为：本次评估预测中未考虑新城国泰为高新技术企业的因素，所得税率统一按照 25%测算，因此即使新城国泰高新技术企业资质到期后不能续期，对标的公司评估值亦无影响。

(本页无正文, 为《北京国融兴华资产评估有限责任公司关于深圳证券交易所<关于对北清环能集团股份有限公司的重组问询函>的回复》之签章页)

法定代表人(或授权代表): 
赵向阳

经办资产评估师: 
何俊

经办资产评估师: 
李朋帅

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2020年11月3日